

最近における住宅投資動向について

〔要 旨〕

1. わが国の民間住宅投資は第1次石油危機発生を契機とした減速経済への移行とともにその増勢が大きく鈍化し、特に55年度は前年度を1割方下回る大幅な落込みとなったとみられる。
2. こうした住宅投資低迷の基本的な背景としては、住宅ストックの量的充足、婚姻件数の減少、移動人口の低下、さらには若年・低所得層への住宅需要層のシフトなど47、48年ごろを境に需要構造が変化してきているところに、53年以降、地価はじめ住宅価格の高騰や所得の伸び悩みに伴い家計の住宅取得能力が漸次低下傾向を強めたといった事情が挙げられる。

ちなみに、この間の住宅価格の高騰および金利変動が家計の住宅取得能力の低下に対しいかなる影響を及ぼしたかを定量的にみると、金利要因に比べ価格要因の寄与度が極めて高く、なかでも地価上昇のインパクトが最も大きいとの試算結果が一応得られる。

3. わが国の居住水準等の現状に照らしてみれば、持家取得や質的改善意欲はなお根強いとみられる。それだけに、上述のような需要構造面からの制約はあるにせよ、今後住宅取得能力が回復に向えば住宅投資が徐々に持直してくることは十分に期待できよう。住宅取得能力が回復に向うかどうかは、もとより今後の所得、金利動向いかににもよるが、上記のような経緯から考えれば、何よりも住宅価格の安定がその大前提であることはいうまでもない。

〔目 次〕

1. 住宅投資の推移とその特色
(伸び悩む住宅投資)
(資金別、利用別等の特色)
2. 住宅投資不振の背景
(1) 投資環境の悪化
(住宅価格の上昇)

高度成長期において所得の向上と旺盛な住宅需要を背景に高い伸びを続けてきたわが国の住宅投資は、その後の第1次石油危機を契機とした減速経済への移行と共にその増勢が著しく鈍化した。また今回の景気調整局面では、住宅投資の冷え込みは従来に比べ景況面に対し相対的に大きな影響を及ぼしている。

1. 住宅投資の推移とその特色

(伸び悩む住宅投資)

わが国の民間住宅投資(GNPベース、実質、第1図)は、40年代には年率+9.9%とGNPの増加率(+8.6%)を大きく上回る伸びを示していた。しかしながら、第1次石油ショック直後の49年度には前年度比-16.4%と著しく落込み、50年度にはその反動もあって+12.8%と回復したが、その後は51~54年度間で平均+1.8%とGNP(同+5.9%)を大きく下回る伸びとなった。さらに55年度については1割方の大幅減少となったとみられる。

これを新設住宅着工戸数の推移(第1図)でみると、47年度に186万戸と史上最高の水準を記録したのち、48年秋の第1次石油ショックの影響から49年度には126万戸まで減少した。その後景気の回復に伴って51年度以降は年度間150万戸前後で安定的に推移してきたが、53、54年度には2年連続して減少を示した(53年度-2.2%、54年度-0.8%)。最近の動きをやや詳しくみると、55年に入っ

(住宅取得能力の低下)

(2) 需要構造の変化

(量的には充足した住宅)

(移動人口、婚姻件数の減少)

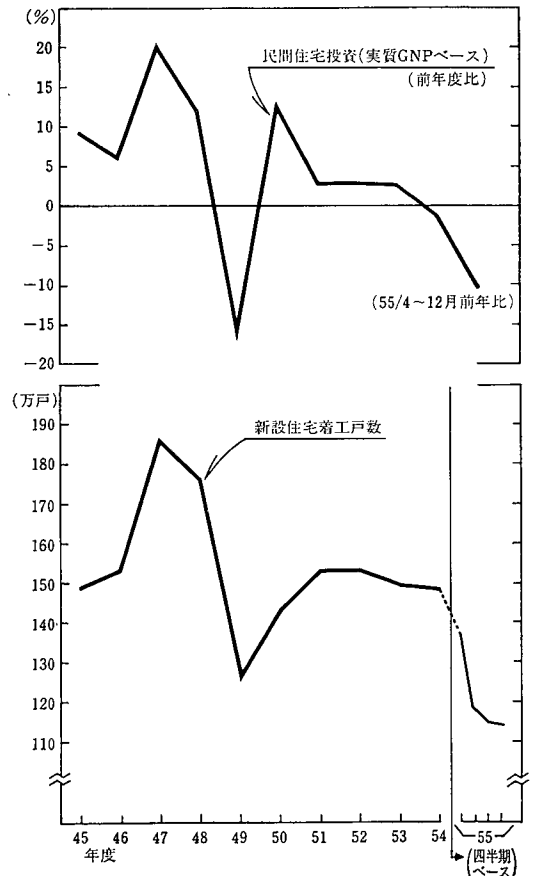
(若年、低所得層への住宅需要層の変化)

3. 若干の展望

てからは期を追って停滞の度合いを濃くし、10~12月期には瞬間風速(季節調整済み、年率)で115万戸にまで落込んだ。その後本年2月には、住宅

〔第1図〕

民間住宅投資・新設住宅着工戸数の推移



- (注) 1. 経企庁「国民経済統計年報」、建設省「建設統計月報」による。
2. 55年度の民間住宅投資額は55/4~12月の前年同期比、新設住宅着工戸数の四半期計数は季節調整済み年率戸数(55年度第4四半期については56/1~2月季節調整済み戸数)。

金融公庫の昨年10～11月公募分の着工本格化もあって同128万戸と幾分戻したが、その水準は第1次石油危機後のボトム(49年10～12月、118万戸)を若干上回る程度にとどまっている(ちなみに、既往ピークは48年1～3月の208万戸)。

(資金別、利用別等の特色)

次に、このような新設住宅着工戸数の減少を資金別、利用別および形態別にみてみよう。まず資金別(第2図)では、公的資金分(注1)が政府の景気対策および持家促進政策によって公庫の融資わくが高水準に維持されてきたことから、49年度以降も安定的に推移し、54年度までは増加を続けた(注2)。反面、民間資金分は51年7～9月以降急激に減少しており、住宅投資の減少はまず金利(注3)の相対的に高い民間資金分に集中してあらわれていることがわかる。55年度についてみると、公的資金分が上期前年同期比-14.3%、下期(ただし、55年10月～56年2月)同-5.2%の減少となっているが、民間資金分はそれぞれ-20.9%、-26.1%とさらに大幅な落込みとなっており、

全国銀行、相銀・信金、さらには住宅金融会社(付「住宅金融会社について」参照)など各種民間金融機関の住宅ローンも総じて伸び悩んでいる。

次に利用別(第2図)にみると、持家および分譲住宅が比較的堅調に推移してきたのに比べ、貸家の著しい落込みが特徴的である。貸家は47年度までの年度間60万戸を上回る水準から49年度には30万戸台に落込んだあと、51年度には一時的に45万戸を上回る水準まで回復したものの、その後は再び減少傾向をたどり、55年4～6月以降は分譲住宅を下回る水準で推移している。このように貸家の落込みが大きい原因としては、後述のように①婚姻件数や移動人口が減少し、これが特に限界的な住宅需要の対象である貸家に大きく響いていることが主因と思われるが、このほか②政府の持家政策が促進されていること、③地価および建材の高騰から居住者の許容しうる家賃と、貸主の採算とが合わなくなってきたことなどが挙げられよう。

(注1) 公的資金を含むものは金額の多寡にかかわらず含む。具体的には住宅金融公庫融資住宅、公営住宅、日本住宅公団建設住宅など。

(注2) 公的資金住宅の中で大きなウェイト(54年度着工ベース79.8%)を占める住宅金融公庫融資わくの推移は次のとおり。

	一般住宅		高層住宅	
	募集	受理	募集	受理
50年度	216,000戸	279,435戸	14,000戸	12,432戸
51 〃	217,000	425,689	16,000	25,603
52 〃	262,000	410,659	20,000	26,871
53 〃	299,000	373,749	35,000	41,787
54 〃	301,000	386,723	24,000	31,633
55 〃	290,000	355,544	24,000	26,760

(注3) 民間住宅ローン金利と公庫融資金利の比較(年利%)

	48/4月	49/4	53/4	54/6*		
住宅金融公庫融資	5.2	5.5	5.05	5.5		
銀行住宅ローン	47/8月 9.0	49/10 9.48	50/8 9.36	53/4 7.62	54/6 7.92	9 8.22
	55/4 8.52	5 8.88	12 8.52			

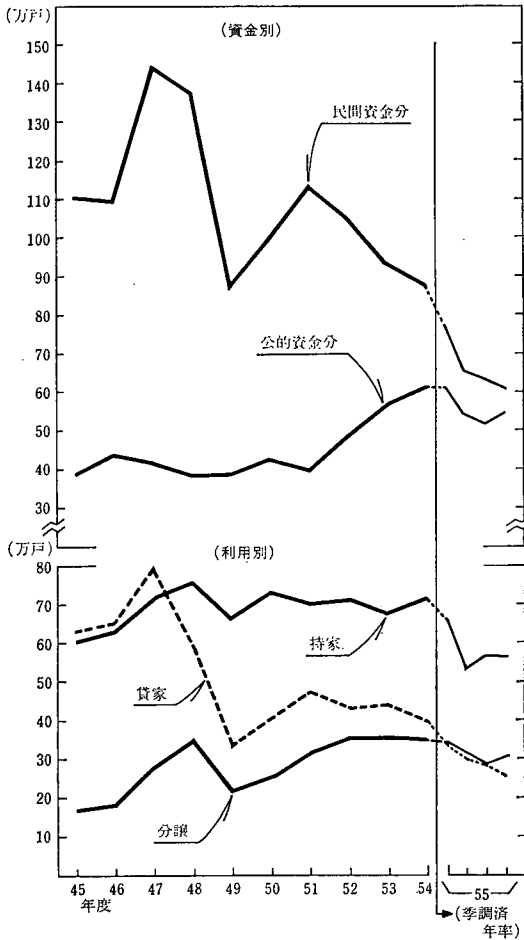
<参考>

	47/8月	49/10	50/8	53/3	54/5	8	55/3		
長期プライムレート	7.7	(略)	9.9	9.7	(略)	7.1	7.7	8.2	8.8
	4	11	56/4						
	9.5	8.8	8.5						

* 56年度募集分から年収8百万円を超える者に対しては年8%の金利を適用(年収8百万円以下の者は従来通り年5.5%)。

〔第2図〕

資金別・利用別新設住宅着工戸数の推移



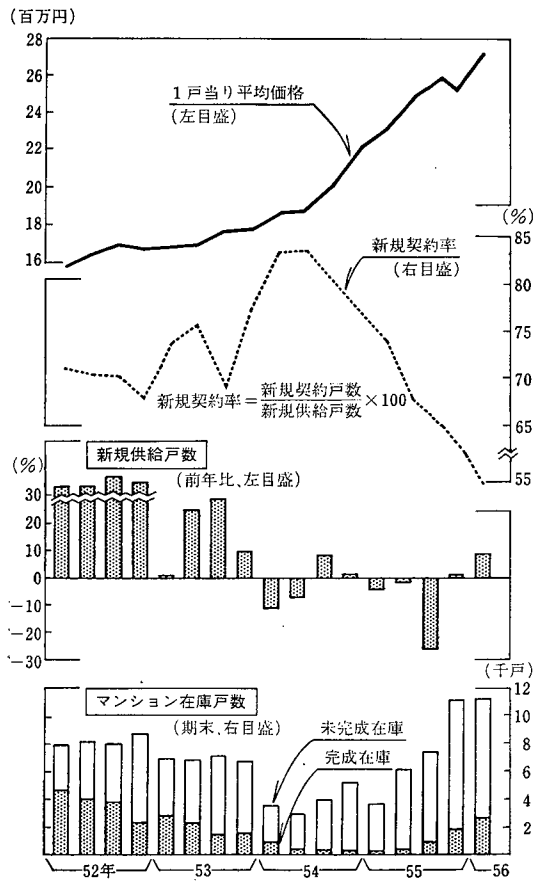
(注) 1. 建設省「建設統計月報」による。
 2. 55年度は四半期季節調整済み年率戸数(55年度 第4 四半期は56/1~2月季節調整済み年率戸数)。

最後に建築形態別にみると、土地の新規供給の頭打ちや土地価格高騰の影響をまともに受ける一戸建ての落ち込みが目立つ。この間マンションについては、一戸建てからのソフト需要も加わって底固い推移をたどり、54年には一戸建てが減少する一方で小幅ながらも増加し、新設住宅着工戸数に占めるウェイトも51年3.3%→54年6.7%と倍増し

ている。しかしながら、こうしたマンションの建設もここに来て伸び悩み感を強め、55年には小幅ながら減少に転じた。これには、マンション供給戸数の中で大きなウェイトを占める首都圏(54年中54.4%のウェイト)における①マンションの売行き不振、②それに伴う在庫増が大きく響いている(第3図)(注4)。

〔第3図〕

首都圏マンションの供給・販売動向(四半期ベース)



(注) 1. 不動産経済研究所調べ。
 2. 首都圏とは東京、千葉、埼玉、神奈川の都県。

(注4) 52年以降好調を持続してきた首都圏のマンション販売は54年後半から売行きが鈍化し、55年にはさらに減勢が強まった。このため供給も実需不振から減少傾向にある(発売戸数は55年中前年比-9.9%)ものの、前述のような需要の落ち込みから、在庫は54年7~9月以降増加傾向にあり、56年3月末の総在庫は11千戸と51年5月以来の高水準となった。もっとも建設(販売)業者の資金繰りに影響の大きい完成品在庫は56年3月末で2,674戸とまだ水準は低く(例えば上記の51年5月末では8,629戸)、この限りでは、これら業者の資金繰り面への圧迫度合いも51年当時程ではないと思われる。

2. 住宅投資不振の背景

このような住宅投資不振の背景としては、大別して①住宅価格の高騰や所得の伸び悩みなど投資環境の悪化と、②婚姻件数の減少や住宅需要層の若年化など住宅需要の構造的変化とが考えられる。

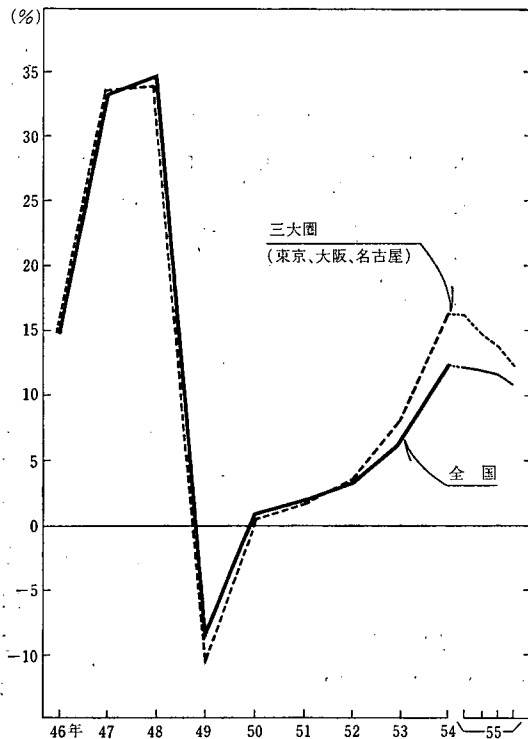
(1) 投資環境の悪化

(住宅価格の上昇)

地価公示価格でみると、宅地の価格は第1次石油ショック直前に急騰した後、49年には前年比-8.9%と下落したが、その後は再び上昇傾向を示し、最近はやや騰勢鈍化気味ながらも2けたの上昇を続けている(第4図)。このような地価高騰の原因は、住宅の潜在的な需要の強さに対し宅

[第4図]

住宅地地価動向(前年同月比)



- (注) 1. 国土庁「地価公示調査」、「地価動向調査」による。
2. 年計数は翌年1月の前年同月比。四半期計数は4、7、10、翌年1月の前年同月比(3ヵ月前比上昇率を指数化して前年比を算出)。

地供給が追いつかないためである。こうした根強い潜在需要の背景としては、土地付き一戸建住宅に対するし好が極めて強いという国民性に加え、地価は趨勢的に上昇するものだという確信の存在も見逃せないところである。これに対し、宅地供給面では新市街地における宅地の供給が47年度を境に急速に減少しており、この点について昭和55年版「建設白書」では、①市街化区域内の農地の宅地化が伸び悩んでいること、②宅地開発指導要綱等による開発者への関公負担(開発に伴う関連公共公益施設の整備に要する費用の負担)の増加から宅地開発事業の採算が悪化していること、等の事情を指摘している。

このような地価の上昇に加えて、第2次石油ショックの影響から建設財価格が急騰したため、住宅の価格の上昇に一層拍車をかけるかたちとなった。

また、こうした住宅価格高騰の影響は、一方で住宅床面積拡大をはかる意欲が強いことから、まず最初に使用資材の質低下となってあらわれた。実質ベース投資額の内訳をみると、1戸当り床面積は根強い増勢を維持しているものの、単位面積当りの実質投資額は特に54年度にかなりの減少となり、これに面積拡大をあわせた質的向上分全体でみても、54年度にはほとんど向上が図られていない。以上のような住宅価格高騰やそれに伴う質的改善の頭打ちの結果、54年度の住宅投資(GNPベース)は、名目ベースでは前年度比+11.0%と51年度(同+11.4%)以来の大幅増となったが、これをデフレーターの上昇が全く打ち消すかたちとなり、実質ベースでは同-1.4%と前年度をわずかながら下回った。また55年度については、名目、実質ベースともに前年度を下回ったものとみられるが、両ベースの間にはなおかなりの乖離がみられる(55年4~12月：名目ベース前年同期比-1.1%、実質ベース同-10.2%)。

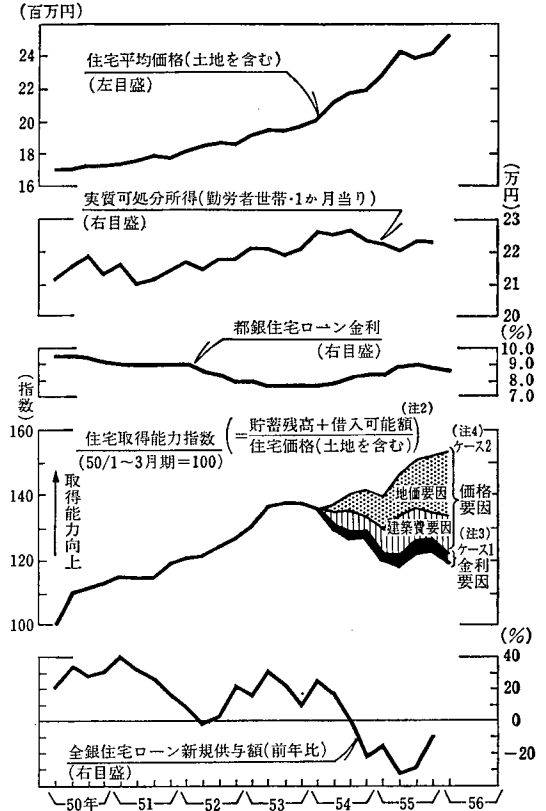
(住宅取得能力の低下)

さらに、こうした住宅価格の上昇は、家計の支払能力と住宅価格とのギャップ拡大を通じて54年後半以降は建設戸数そのものにも大きく影響したとみられる。すなわち、可処分所得は総じて緩やかな伸びにとどまり、また住宅ローンの金利も54年1～3月を底にはほぼ引下げ前の水準まで戻している状況のなかで、建築費や地価が高騰したため、家計の住宅取得能力は漸次低下をみ、これが住宅投資の一段の落込みを招来したといえよう。いま家計の支払い能力(=貯蓄残高+借入可能額<金利を含む初年返済額が年収の25%に収まるようにした場合の住宅公庫および民間金融機関からの借入可能額)と住宅価格の比を住宅取得能力と考えて試算すると(第5図)、51年以降53年前半まで住宅価格の落ち着きと低金利とが寄与して漸次高まりをみせていた取得能力指数は53年7～9月をピークに低下に転じ、54年入り後はその傾向が一段と顕著になっていることがわかる(56年1～3月はほぼ51年10～12月の水準まで低下)。ちなみに、マンションの売行きを示す1つの指標である新規契約率(当月に売出された物件中、当月中に契約された割合、首都圏ベース)をみても、家計の住宅取得能力指数がかなりのテンポで低下し始めた54年4～6月(83.6%)をピークに下降の一途をたどり、55年5月以降70%台割れ、12月には46.6%と50年12月(44.9%)以来5年ぶりの低水準となった(前掲第3図)。

次に、この間における住宅価格の高騰および金利の変動がこうした取得能力の低下に対しどの程度の影響を与えているかを定量的に把握するため、住宅ローン金利を54年1～3月の値(7.62%)に固定した場合(ケース1)と、住宅ローン金利および住宅価格を54年1～3月の値(各7.62%、2,000万円)に固定した場合(ケース2)における取得能力を試算してみよう(最初に試算した実際の能力

〔第5図〕

住宅取得能力等の推移



- (注) 1. 国土庁「地価動向調査」、建設省「建設統計月報」、総理府「貯蓄動向調査」、「家計調査」等による。
 2. 借入可能額は初年返済額を年収比25%とした(ただし公庫融資限度一杯借入残りを民間ローンに依存)。
 3. ケース1は住宅ローン金利を54/1～3月期の水準に固定した場合。
 4. ケース2は住宅ローン金利および平均住宅価格を54/1～3月期の水準に固定した場合。

指数とケース1との差が金利要因、またケース1とケース2の差が住宅価格上昇による価格要因を示している)。これによれば、金利要因に比べ価格要因の方が取得能力に対してはるかに大きな影響を与えていることがわかる。なお、価格要因を地価要因と建築費要因に分けてみると、最近では前者のインパクトが後者のそれを大きく上回っているとの試算結果となる(ちなみに、55年10～12月の住宅取得能力の低下に対する金利要因、地価要因、および建築費要因のインパクトの比率は1:4:2である)。

(2) 需要構造の変化

現在の住宅投資低迷の背景としては前述のような投資環境の悪化のみならず、住宅需要の面からくる構造的な要因も少なからず響いているようにうかがわれる。

(量的には充足した住宅)

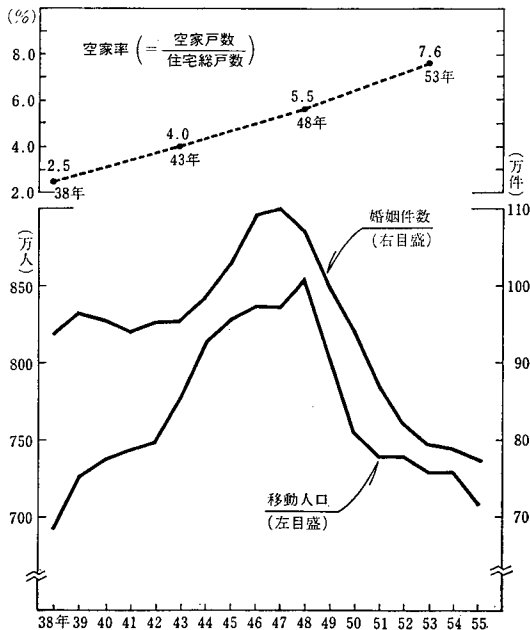
まず第一に指摘できるのが住宅ストックがすでに高水準に達していることである。30年代から40年代にかけての旺盛な住宅需要を背景とした住宅投資の増加から、住宅は現在少なくとも量の面でみる限りはかなり充足した状態となっている。住宅数は、40年代に総世帯数を上回ったあとその差を逐次拡大(48年普通世帯数 29,103千世帯、住宅数 31,059千戸→53年各32,434千世帯、35,451千戸)しており、このため空家率も上昇傾向にある(第6図)。

(移動人口、婚姻件数の減少)

次に婚姻件数や都市への人口流入が減少してい

〔第6図〕

婚姻件数・移動人口等の推移



(注) 1. 総理府「住宅統計調査報告」、「住民基本台帳人口移動報告」、厚生省「人口動態統計」による。
2. 婚姻件数、移動人口の55年は速報。

ることが挙げられる(第6図)。まず婚姻件数の推移をみると、戦後22~23年ごろのベビーブーム時に生まれた女性が結婚適齢期を迎えたことを反映して46~48年にかけて大幅な増加をみたと、最近はかなりの落込みとなっている。また移動人口についても、こうした婚姻に伴う移動の動きをある程度反映しているほか、減速経済下、大都市の就業人口頭打ちや地方都市に対する企業進出の伸び悩み等も響き49年以降シャープな落込みをみている。そしてこうした住宅の新規需要層の減少が住宅需要とりわけ貸家に対する需要を減少させたことは想像に難くない。

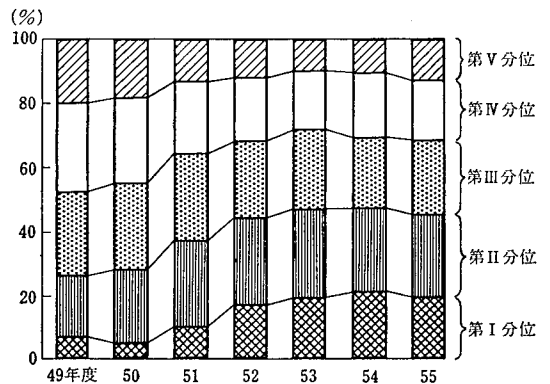
(若年、低所得層への住宅需要層の変化)

構造的な変化の第三は、住宅需要層が中・高所得者から若年、低所得者に移ったことである。3年以内に住宅・土地の購入・建築計画のある世帯の割合を購入意欲の現われと考え、これを年齢階層別にみると、45年には40~50歳台の購入意欲がもっとも高かったが、50年には30~40歳台に中心が移り、さらに54年になると20~30歳台の割合が最も高くなっている。

また、住宅金融公庫の個人住宅資金利用者の年収階層別構成比をみると、所得の低い第Ⅰ、第Ⅱ分位世帯の割合が49年度の25.5%から55年度には

〔第7図〕

公庫資金利用者(個人住宅)の年収階層別分布状況



(注) 1. 住宅金融公庫「住宅金融月報」による。
2. 55年度は中間集計ベース。

45.2%へと急上昇している(第7図)。

こうした若年、中・低所得者層は予算面の制約が大きいだけに、前述のような住宅投資環境の悪化の影響をより敏感に受け易いため、この階層への住宅需要のシフトが住宅投資の落込みを一層深いものにしたといえよう。

3. 若干の展望

以上述べたように住宅投資は目下低迷を続けているが、こうした中であって住宅の潜在的な需要はなおかなり根強いものとみられる。その要因としては、まず第一にわが国の居住水準が未だ低いことが挙げられる。53年の住宅統計調査によると、第4期5か年計画(56年度～60年度、56年3月閣議決定)の目標とする最低居住水準(例えば、4人の標準世帯で3DK、住戸専用面積50㎡)に満たない世帯が全国で475万世帯(全世帯の14.8%)もあり、また平均居住水準(例えば、4人の標準世帯で3LDK、住戸専用面積86㎡)に満たない世帯は1,875万世帯(同58.3%)もある。さらにこ

れに加えて、現在、最も住宅の購入意欲の強い30歳台の人口が増加していること(対総人口比:51年15.4%→55年17.0%)も潜在的な需要の増加につながると考えられる。

このような潜在需要の根強さを勘案すると、今後取得能力が回復に向えば住宅投資が下げ止まりから持直しに向うことが期待できると思われる。住宅取得能力が回復に向うかどうかは、もとより今後の所得、金利動向いかんにもよるが、すでに述べてきた点からも明らかなおと、何よりも住宅価格の安定がその大前提であることはいうまでもない。住宅価格のうち、建設資材価格については、卸売物価・建設材料が55年4月の前年比+19.9%をピークに本年3月には同-5.2%まで低下をみるなどすでに着着きを取戻しており、今後とも、こうした建設資材価格の安定を維持していくことが大切である。その場合、残された問題は地価動向の帰趨であり、その安定化を図っていくことが必要であろう。

(付) 住宅金融会社について(考査局)

1. 住宅金融会社の設立経緯
2. 住宅金融会社の業務
 - (1) 法的性格
 - (2) 業務内容
 - (3) 資金調達形態

- (4) 債権保全補完制度
3. 住宅金融会社の最近の業況
 - (1) 貸付状況
 - (2) 貸付金利の推移
 - (3) 資金調達状況

1. 住宅金融会社の設立経緯

住宅金融会社は、個人向けの住宅資金貸付を専門とする民間金融機関であり、昭和46年に最初の住宅金融会社が設立され、現在8社が営業を行っている。いずれも銀行をはじめとする既存の金融機関(注)を出資母体としている点が特色である。

(注) 都市銀行、地方銀行、長期信用銀行、相互銀行、信用金庫、生命保険会社、損害保険会社、証券会社、農林系統金融機関

最初の住宅金融会社が設立された昭和46年前後は、戦後の住宅の量的不足が一応解消(ほぼ一世帯当たり1戸を確保)され、政府が「1人1室」を目標に住宅の質的向上を目ざし始めた時期であり、住宅資金に対する需要も旺盛であった。

住宅金融会社はこのような状況のもとで、融資対象物件である土地・建物を担保に貸付を行うことにより、住宅資金の供給を一層円滑に行っていくという目的で設立されたものであるが、出資母体の金融機関側としては住宅金融を専門に扱う会社設立の動機として、このほか、次のような事情が働いたとみられる。

- イ. 一般に住宅ローンは小口案件が多く、事務処理も繁雑であるため、これを専門的に取扱わせた方が効率的であること。
- ロ. 住宅資金の貸付には担保評価等の面で通常の企業等に対する貸付業務とは異なる専門知識が必要なこと。
- ハ. 銀行等短期の資金調達を行う金融機関が個々に住宅ローンという長期の資金運用を行うよりも、専門会社を作って銀行等から中期の借入を

受け、これを長期に貸付ける方が住宅資金の安定的な供給に資するとみられたこと。

2. 住宅金融会社の業務

(1) 法的性格

住宅金融会社は「出資の受入、預り金及び金利等の取締等に関する法律」(昭和29年6月・法第195号)に基づく貸金業者であり、設立に際しては大蔵大臣への届出が義務づけられている。なお、現在営業中の8社はいずれも政令(「貸金業の届出及び貸金業の実態調査に関する権限の委任に関する政令」)に基づく大蔵大臣告示によって大蔵大臣直轄会社の指定を受け、大蔵大臣の監督の下にある。

(2) 業務内容

住宅金融会社の主たる業務は、不動産担保付の住宅資金貸付であるが、このほかにも住宅ローンに関連する生命保険・損害保険会社および住宅金融公庫の代理業務など業務範囲は以下のとおり広範にわたっている。

(業務)

- ① 金銭の貸付(不動産担保付または有価証券担保付貸付)
- ② 抵当証券の交付申請、売買等
- ③ 抵当債権、担保物件の保険料、手数料等の取立てならびに支払事務代理等
- ④ 不動産担保貸付事務代行ならびに債務保証
- ⑤ 生命保険、損害保険代理業
- ⑥ 不動産売買・賃貸の代理もしくは媒介および鑑定評価
- ⑦ 信用調査

⑧ 以上に関連する事業

また、住宅金融会社の住宅資金貸付の特色としては次のような点があげられる。

- ①物的担保主義……貸付に当っては融資対象物件(土地・建物)の担保価値に重点がおかれ、保証人、保証金は不要。
- ②長期間の貸付……貸付期間は最長35年と銀行等の住宅ローン(同20年～25年)より長期。

(3) 資金調達形態

住宅金融会社は根拠法(「出資の受入、預り金及び金利等の取締等に関する法律」)により、預り金等不特定多数の者からの金銭の受入れが禁じられている。このため、貸付原資の大半を出資母体をはじめとする金融機関(銀行、相互銀行、信用金

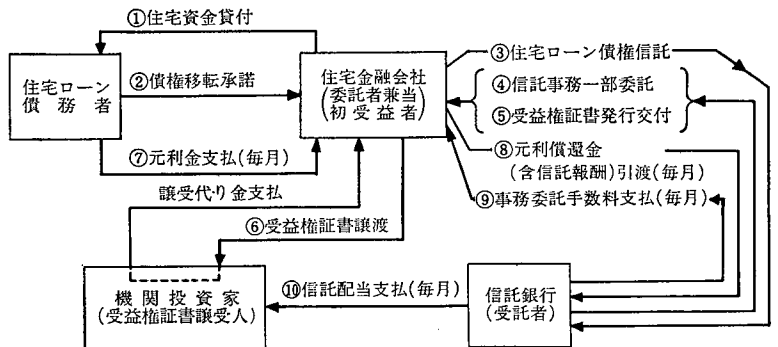
庫、生命保険会社、損害保険会社等)からの長期借入により調達しているが、このほか住宅ローン債権信託(48年6月創設)、住宅抵当証書発行(49年10月創設)といった資金調達の途もある。

住宅ローン債権信託および住宅抵当証書の発行は、原資と運用資金の期間対応を図る必要から導入されたものである。すなわち、住宅金融会社の金融機関からの借入期間は5年程度である一方、貸付期間が平均20年と極めて長期にわたるため、貸付債権の流動化によって運用と調達との期間対応が果される訳である。このほか、金融機関からの借入は金融の繁閑を映じて振幅する(特に引締め期には借入が困難化)だけに、資金繰り上一種のバッファーとしても機能している。

〔住宅ローン債権信託〕

住宅ローン債権信託は、住宅金融会社が保有する住宅貸付債権を信託銀行に信託し、その際信託銀行から発行される信託受益権証書を指名債権譲渡の方式により機関投資家(現在は受託銀行の適格企業年金信託勘定)に譲渡し、資金化を図るもの。

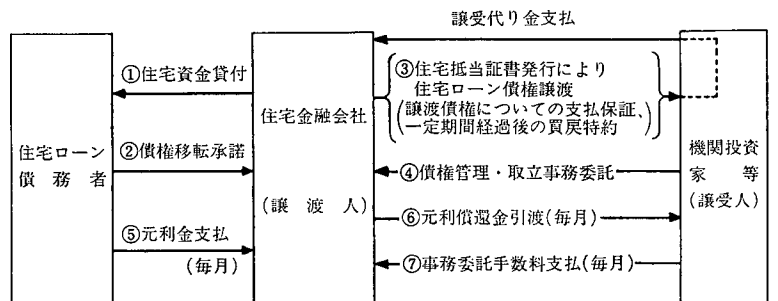
(仕組み)



〔住宅抵当証書〕

住宅抵当証書は、48年12月の金融制度調査会の答申に基づく銀行局長通達(昭和49年9月、蔵銀第3095号)により制度化されたもので、住宅金融会社の保有する住宅貸付債権のうち条件(金利、期間、償還方法等)を同じくするものを一定額とりまとめ住宅抵当証書を発行、指名債権譲渡の方式により機関投資家に譲渡して資金化を図るもの。

(仕組み)



(4) 債権保全補完制度

住宅金融会社では物的担保主義を採用しているため、貸付に際し保証人保証、保証金の徴求を行っていないが、銀行等の住宅ローンと同じく通常、貸付対象物件に抵当権を設定するほか、建物に長期火災保険を付し(保険料はローン利用者負担)、当該保険金請求権に質権を設定することとなっている。

しかし住宅金融が個人を対象とした長期間の融資であり、住宅居住者保護の観点から換価性が制約を受けるといった性格を持つことから、住宅金融会社では通常次のような債権保全補完策を講じている。

① 団体信用生命保険

ローン利用者が債務完済までの間に死亡した場合、生命保険会社が住宅金融会社に債務の残額を支払うことを内容とした保険。

保険契約は生命保険会社と住宅金融会社の間で締結され、被保険者はローン利用者。

保険料は住宅金融会社が負担(現在全社が採用)。

② 住宅ローン保証保険

ローン利用者が借入債務について履行不能となった場合、損害保険会社がローン利用者にかわり住宅金融会社に債務の残額を支払うことを内容とした保険。保険契約は損害保険会社とローン利用者間で締結され、保険料はローン利用者が負担。

3. 住宅金融会社の最近の業況

(1) 貸付状況

住宅金融会社(8社)の55年12月末現在の住宅資金貸付残高は31,023億円となっており、最近5年間で5.8倍と著しい伸びを示している(第1表)。金融機関の住宅ローン残高全体に占めるシェアも3.8%(50年12月末)から7.5%(55年12月末)へと倍増。このように貸付が好伸したのは、住宅需要が

中低所得者層、若年層へシフトしてきたなかで、住宅金融会社の住宅ローンの特性がこれに旨く対応したためとみられる。

もっとも過去5年間の貸付の推移をみると(第2表)、51年から53年前半までは金融緩和の進展に伴う資金調達の順便化や住宅投資の活発化等から大幅な伸びを示したが、53年以降は金融引締め期に入り貸付金利が上昇したことや、地価、資材、建設費の上昇等で住宅建設が低迷したことな(第1表)

業態別住宅ローン残高

	ローン残高				5年間の増加率 倍
	55/12月末		50/12月末		
	億円	%	億円	%	
住宅金融会社	31,023	7.5	5,394	3.8	5.8
全国銀行	145,088	35.2	58,061	40.2	2.5
都市銀行	64,212	15.6	25,750	17.8	2.5
地方銀行	53,649	13.0	20,836	14.4	2.6
信託銀行	22,128	5.4	9,748	6.8	2.3
長期信用銀行	5,099	1.2	1,727	1.2	3.0
相互銀行	27,234	6.6	11,027	7.6	2.5
信用金庫	39,952	9.7	15,628	10.8	2.6
住宅金融公庫	106,884	25.9	27,438	19.0	3.9
その他	62,074	15.1	26,821	18.6	2.3
計	412,255	100.0	144,369	100.0	2.9

(第2表)

住宅金融会社の貸付状況

暦年	貸付純増額		貸付残高	
	前年比	前年比	前年比	前年比
51/上	1,231	31.4	6,700	47.7
下	1,660	78.1	8,360	52.9
52/上	2,022	64.3	10,382	55.0
下	3,122	88.1	13,504	61.5
53/上	2,780	37.5	16,284	56.8
下	3,132	0.3	19,416	43.8
54/上	2,043	△26.5	21,459	31.8
下	4,417	41.0	25,876	33.3
55/上	3,306	61.8	29,182	36.0
下	3,706	△16.1	32,888	27.1

(注) 貸付には住宅ローンのほか短期貸付金等を含む。

どが響き、やや伸び悩みの状況にある。

(2) 貸付金利の推移

住宅金融会社の貸付金利は調達資金の大部分を占める借入が通常長期プライムレートによって行われていることもあって、おおむね長期プライムレートに沿った動きとなっている(第3表)。

なお現行の金利水準(56年3月末現在)は5年超もので9.84%(5年以内9.48%)となっているが、金融機関相互間における住宅ローンをめぐる貸出競争が激化する一方、利用者の金利選好が進むといった事情等から、貸付金利と調達コストの鞘は長期的にみるとしだいに縮小してきている。

(3) 資金調達状況

住宅金融会社の資金調達の内訳をみると(第4表)、金融機関からの借入金金が資金調達の大半を

占めており、55年12月末残高は28,000億円、資金調達全体の78.5%に上っている。

また住宅ローン債権信託は借入に比べてコストが割高であるが、住宅金融会社にとって金融引締め期における有力な調達手段でもあり、また投資家サイドからも金融緩和期における有利な資産運用対象として評価されてきている。このような事情から資金調達に占めるウエイトをしだいに高められてきており、55年12月末の残高は5,809億円と資金調達全体の16.3%にまで拡大してきている。

なお住宅抵当証書は発行者(住宅金融会社)の事務負担が大きいうえ、引受金融機関にとっても流通市場がないことなどから資金調達手段としてのウエイトはまだ小さく、55年12月末残高は1,865億円と資金調達全体の5.2%にとどまっている。

(第3表)

住宅金融会社貸付金利の推移

	住宅金融会社 貸付金利(A) (10年超もの)		長期プライム レ ー ト (B)		鞘 (A)-(B)
	10年超もの	前年比	10年超もの	前年比	
49年1月	11.40	+0.48%	9.4	+0.5%	2.00
10	11.88		9.9		1.98
50年9	11.76	△ 3.00	9.7	△ 2.8	2.06
11	11.40		9.2		2.20
52年5	10.68	△ 3.00	8.4	△ 2.8	2.28
7	10.20		7.9		2.30
10	9.72	△ 3.00	7.6	△ 2.8	2.12
53年4	9.24		7.1		2.14
54年1	8.88	△ 3.00	↓	△ 2.8	1.78
4	↓		7.7		1.18
8	↓	+1.68	8.2	+2.4	0.68
55年1(注)	9.36		↓		1.16
4	9.84	△ 0.72	8.8	△ 0.7	1.04
5	10.56		9.5		1.06
12	9.84	△ 0.72	8.8	△ 0.7	1.04

(注) 55年1月以降は、5年超もの。

(第4表)

住宅金融会社の資金調達状況(純増ベース)

	借入		住宅ローン 債権信託		住宅抵当 証書		調達計	
	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比		
47年	833	—	—	—	—	—	833	—
48〃	1,553	86.4	18	—	—	—	1,571	88.6
49〃	1,206	△ 22.3	52	2.9倍	14	—	1,272	△ 19.0
50〃	1,329	10.2	398	7.7倍	60	4.3倍	1,787	40.5
51〃	1,981	49.1倍	835	2.1倍	91	51.7倍	2,907	62.7
52〃	4,660	2.4倍	834	△ 0.1	169	85.7倍	5,663	94.8
53〃	5,105	9.5	927	11.2	463	2.7倍	6,495	14.7
54〃	4,972	△ 2.6	1,373	48.1	516	11.4	6,861	5.6
55〃	6,044	21.6	1,360	△ 0.9	542	5.0	7,946	15.8
55/12 月末 残高	28,000	億円	5,809	億円	1,865	億円	35,674	億円
構成 比	78.5	%	16.3	%	5.2	%	100.0	%